



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736367 - SP (2024/0323570-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS
ADVOGADOS : MARIA EMILIA GONÇALVES DE RUEDA - PE023748
DENIS ATTANASIO - SP229058
AGRAVADO : DANILO ANTONIO GOMES ROSA
ADVOGADOS : EMERSON ALVES DE SOUZA GUEDINI - SP253613
GUIDO SCANFERLA JUNIOR - SP247185

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SEGURO HABITACIONAL. AGENTE FINANCEIRO. MERO ESTIPULANTE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. REJEIÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O agente financeiro em sentido estrito não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, não sendo possível o reconhecimento da responsabilidade solidária com a seguradora. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Agravo em recurso especial conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2736367 - SP (2024/0323570-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS
ADVOGADOS : MARIA EMILIA GONÇALVES DE RUEDA - PE023748
DENIS ATTANASIO - SP229058
AGRAVADO : DANILO ANTONIO GOMES ROSA
ADVOGADOS : EMERSON ALVES DE SOUZA GUEDINI - SP253613
GUIDO SCANFERLA JUNIOR - SP247185

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SEGURO HABITACIONAL. AGENTE FINANCEIRO. MERO ESTIPULANTE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. REJEIÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O agente financeiro em sentido estrito não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, não sendo possível o reconhecimento da responsabilidade solidária com a seguradora. Precedentes. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Agravo em recurso especial conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre, fundamentado no art. 105, III, “a” da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO SEGURO HABITACIONAL - Inexistência de litisconsórcio passivo necessário com o agente financeiro, o qual atuou como mero estipulante - Competência - Ausência de elemento nos autos que permita concluir se a apólice apresenta caráter público ou privado - Necessária a intimação da Caixa Econômica Federal para que manifeste eventual interesse no litígio - RECURSO PROVIDO EM PARTE, com determinação. (fl. 311)

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte alega violação do art. 47 do CPC, sustentando, em síntese, que a negativa de inclusão do agente financeiro no polo passivo da lide violou diretamente o art. 47 do CPC, que trata da obrigatoriedade de formação de litisconsórcio

passivo necessário. Afirma que o agente financeiro é responsável, junto à construtora, pela execução da obra, e sua participação é crucial para o esclarecimento dos fatos relacionados aos vícios construtivos alegados.

Sem contrarrazões.

É o relatório. Decido.

VOTO

Inicialmente, em relação ao polo passivo da demanda, o eg. Tribunal de origem assim dirimiu a controvérsia (fls. 312-313):

Em primeiro lugar, afasta-se o pedido de inclusão do agente financeiro no polo passivo do processo que deu ensejo ao presente recurso.

Isto porque o objeto do litigio da ação que deu ensejo ao presente recurso não diz respeito ao contrato de compra e venda, ou ao financiamento do imóvel, mas à responsabilização pela reparação dos danos no imóvel decorrente de relação securitária.

Desse modo, não há que se falar na inclusão do agente financeiro no polo passivo da ação principal.

Nesse sentido já se posicionou esta E. Corte: (...)

Na leitura do excerto ora transcrito, verifica-se que o eg. Tribunal de origem concluiu que o agente financeiro agiu como mero estipulante, sendo incabível a denunciação da lide.

Sobre o tema, a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o agente financeiro não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, quando atua como mero estipulante. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. MÚTUO HABITACIONAL. SEGURO. COMPETÊNCIA INTERNA RELATIVA PARA O JULGAMENTO DA CAUSA. LEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE SOLIDARIEDADE ENTRE A CEF E A SEGURADORA. INEXISTÊNCIA DE COBERTURA, NA APÓLICE, DOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO, E CONDENAÇÃO EM ALUGUÉIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO EM CONTRATO DE GAVETA. SÚMULA 83 DO STJ.

1. A competência interna desta Corte é de natureza relativa, razão pela qual a prevenção ou a prorrogação apontada como indevida deve ser suscitada até o início do julgamento, sob pena de preclusão, nos termos do art. 71, § 4º, do RISTJ.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento pacífico no sentido de que a seguradora tem legitimidade para figurar no polo passivo de ação que cinge contrato de seguro habitacional, regido pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação.

3. A Caixa Econômica Federal, nas hipóteses em que atua como agente financeiro em sentido estrito, não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, não sendo possível o reconhecimento da responsabilidade solidária com a seguradora.

4. A Corte de origem apreciou a matéria concernente à existência de cobertura, na apólice, dos vícios de construção, e à condenação em aluguéis com fulcro no instrumento contratual firmado entre as partes e nos elementos fático-probatórios constantes nos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

5. "Tratando-se de contrato de mútuo para aquisição de imóvel garantido pelo FCVS, avençado até 25/10/96 e transferido sem a interveniência da instituição financeira, o cessionário possui legitimidade para discutir e demandar em

juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos." (REsp 1.150.429/CE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, CORTE ESPECIAL, julgado em 25/4/2013, DJe 10/5/2013).

6. O instrumento de cessão de direitos foi firmado em 15.5.92, antes, portanto, de 25/10/96, reconhecendo-se, em consequência, a legitimidade ativa na hipótese vertente. Incidência do verbete sumular de n. 83/STJ.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1377310/PB, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2017, DJe 22/02/2017, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AGENTE FINANCEIRO. COHAPAR. ARTIGO 47 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AUSÊNCIA. TRIBUNAL DE ORIGEM. ENTENDIMENTO. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.

1. Não se justifica a inclusão do agente financeiro no feito como litisconsorte passivo se não ficar evidenciada sua responsabilidade pela cobertura securitária.

2. Rever a conclusão do tribunal local demandaria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, procedimentos inadmissíveis em recurso especial, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1553904/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/11/2017, DJe 04/12/2017, g.n.)

RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PEDIDO DE COBERTURA SECURITÁRIA. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO. AGENTE FINANCEIRO. ILEGITIMIDADE.

(...) 2. A questão da legitimidade passiva da CEF, na condição de agente financeiro, em ação de indenização por vício de construção, merece distinção, a depender do tipo de financiamento e das obrigações a seu cargo, podendo ser distinguidos, a grosso modo, dois gêneros de atuação no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, isso a par de sua ação como agente financeiro em mútuos concedidos fora do SFH (1) meramente como agente financeiro em sentido estrito, assim como as demais instituições financeiras públicas e privadas (2) ou como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda.

3. Nas hipóteses em que atua na condição de agente financeiro em sentido estrito, não ostenta a CEF legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada. Sua responsabilidade contratual diz respeito apenas ao cumprimento do contrato de financiamento, ou seja, à liberação do empréstimo, nas épocas acordadas, e à cobrança dos encargos estipulados no contrato.

A previsão contratual e regulamentar da fiscalização da obra pelo agente financeiro justifica-se em função de seu interesse em que o empréstimo seja utilizado para os fins descritos no contrato de mútuo, sendo de se ressaltar que o imóvel lhe é dado em garantia hipotecária.

4. Hipótese em que não se afirma, na inicial, que a CEF tenha assumido qualquer outra obrigação contratual, exceto a liberação de recursos para a construção. Não integra a causa de pedir a alegação de que a CEF tenha atuado como agente promotor da obra, escolhido a construtora ou tido qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

5. Recurso especial provido para reconhecer a ilegitimidade passiva ad causam do agente financeiro recorrente.

(REsp 1102539/PE, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe 06/02/2012, g.n.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATUAÇÃO DA CEF COMO AGENTE FINANCEIRO EM SENTIDO ESTRITO. VIOLAÇÃO DO ART.

1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO AGENTE FINANCEIRO. PRECEDENTES. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. O entendimento do STJ é pacífico no sentido de que a eventual legitimidade da instituição financeira está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é legítima se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes. Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.096.804/PE, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. CREDOR FIDUCIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. ART. 19, IV, § 1º, DA LEI N. 9.514/1997. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a ilegitimidade do agente financeiro em razão de ter figurado apenas como credor fiduciário, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. O acórdão estadual julgou em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao reconhecer, na espécie, a ilegitimidade do agente financeiro, que atuou apenas como credor fiduciário, em sentido estrito. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. O art. 19, IV, § 1º, da Lei n. 9.514/1997 bem como a tese de responsabilidade objetiva do credor fiduciário não foram objeto de efetivo debate pelo Tribunal a quo, a despeito da oposição de embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade.

Incidência da Súmula 211/STJ no ponto.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.915.781/SP, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 3/5/2021, DJe de 5/5/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO DO AGENTE FINANCEIRO EM CASO DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O agente financeiro em sentido estrito não ostenta legitimidade para responder por pedido decorrente de vícios de construção na obra financiada, não sendo possível o reconhecimento da responsabilidade solidária com a seguradora. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.924.459/SP, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 17/12/2021.)

Observa-se, portanto, que o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior. Logo, a manutenção do referido acórdão, no ponto objeto do recurso, é medida que se impõe, mormente ante a incidência da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.736.367 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0323570-0

Número de Origem:

02033249720128260000 020332497201282600005000 13601201100482340000000000 17932011
20130000140764 2033249720128260000 20332497201282600005000

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS

ADVOGADOS : DENIS ATTANASIO - SP229058

MARIA EMILIA GONÇALVES DE RUEDA - PE023748

AGRAVADO : DANILO ANTONIO GOMES ROSA

ADVOGADOS : EMERSON ALVES DE SOUZA GUEDINI - SP253613

GUIDO SCANFERLA JUNIOR - SP247185

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SEGURO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de setembro de 2025